

1. 會議於二零一五年二月二日上午九時十分恢復進行。

2. 下列委員及秘書出席了恢復進行的會議：

周達明先生 主席

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

黃仕進教授

何培斌教授

許智文教授

陳福祥先生

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

符展成先生

何立基先生

林光祺先生

邱浩波先生

運輸署助理署長(市區)

李偉彬先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃文基先生

地政總署副署長(一般事務)  
林潤棠先生

規劃署署長  
凌嘉勤先生

簡介及提問部分

[公開會議]

3. 以下規劃署的代表、提意見人及提意見人的代表此時獲邀到席上：

錢敏儀女士 — 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員

吳曙斌先生 — 規劃署高級城市規劃師／粉嶺上水 2

FLN-C5360、KTN-C5360 – Chung Po Wah

FLN-C5380 – Cheng Chi Chung

FLN-C5536 – Hui Sum Yee, Shirley

FLN-C5432 – Chan Wing Ki

林詠賢女士(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C5560、KTN-C5545 – 傅家灝

傅家灝先生 — 提意見人

FLN-C5987 – 張美琮

FLN-C5988 – 關祥貴

FLN-C5989 – 廖笑

FLN-C5991 – 關靜芝

FLN-C5993 – 蔡兆軒

FLN-C5994 – 李東淦

FLN-C5995 – 關靜殷

關漢貴先生 — 提意見人的代表

FLN-C1459、KTN-C1459 – Lau Lok Tin

FLN-C1694、KTN-C1694 – 黃麗明

黃麗明女士 — 提意見人及提意見人的代表

4. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序。他表示會議會按「為考慮有關《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》及《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》的申述及意見所舉行的會議——出席會議的程序須知」(下稱「會議程序須知」)進行。「會議程序須知」在會議前已發給所有申述人／提意見人。他特別強調以下要點：

- (a) 由於收到大量申述書和意見書，而且逾 3 400 名申述人／提意見人表示會親自或授權一名代表出席聆聽會作口頭陳述，因此，有需要限制每次口頭陳述的時間；
- (b) 每名申述人／提意見人會獲分配 10 分鐘時間發言，不過，安排上會有彈性，以配合申述人／提意見人的需要，包括容許授權代表累積所代表的申述人／提意見人獲分配的時間發言、與其他申述人／提意見人互換獲分配的時間，以及要求延長口頭陳述的時間；
- (c) 口頭陳述的內容只限關於在相關的分區計劃大綱圖展示期或申述書公布期內，向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交的申述書／意見書所載的申述／意見的理據；以及
- (d) 為確保會議順利並有效率地進行，申述人／提意見人不應長篇大論，重複其他人較早時在同一個會議上陳述過的相同論點，亦應避免讀出或重複所提交的申述書／意見書的內容，因為申述書／意見書已發給委員考慮。

5. 主席表示，除非獲延長發言時間，否則每次陳述限時 10 分鐘。在提意見人和提意見人的代表獲分配的時間完結前兩分鐘，以及在發言時間完結時，會有計時器提醒他們。

6. 主席表示，聆聽會的過程會在網上廣播，而規劃署的代表在第 4 組第一天(即二零一四年十月十三日)聆聽會上所作簡介的錄影片段已上載城規會網站，供會議使用，故本節會議不

會再作簡介。他會先按當日向城規會秘書處登記的提意見人的編號，邀請提意見人／提意見人的代表作口頭陳述。所有已登記的與會者口頭陳述完畢後，會有答問環節，委員可直接向與會者發問。

7. 主席接着請提意見人及提意見人的代表闡述其申述內容。

FLN-C5360、KTN-C5360 – Chung Po Wah

FLN-C5380 – Cheng Chi Chung

FLN-C5536 – Hui Sum Yee, Shirley

FLN-C5432 – Chan Wing Ki

8. 林詠賢女士按她在會議上提交的文稿詳載的內容作出陳述，要點如下：

- (a) 她在二零一四年初到訪古洞區，藉以了解村民的需要，隨後提交了一份意見書，表達她對新界東北新發展區計劃的意見。意見書重點指出非原居村民的苦況，並提出可發展房屋的其他方法(例如利用軍事用地或粉嶺高爾夫球場)，以代替摧毀村民的家園。然而，政府以不同的理由拒絕接受她的意見；
- (b) 最令她警惕的是，儘管城規會還在聽取公眾對古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱草圖的申述和意見，即公眾參與活動仍在進行的時候，據說發展計劃已經敲定。這與城市規劃條例(下稱「條例」)第 3 條、第 6 條、第 6A 至 6H 條和第 8 條列明的城規會功能並不相符。城市規劃不應由上而下，城規會不應像一個橡皮圖章般行事。這些不公義驅使她參與有關新界東北新發展區計劃的事宜；

[何培斌教授此時返回席上。]

- (c) 受影響的非原居村民沒有得到政府的公平對待，他們並不清楚發展方案和補償安排。政府沒有妥善諮詢受影響的村民，有些村民可能並不知道為了發展新界東北新發展區，他們的家園會被奪走。新界東

北新發展區計劃會毀滅村民以及住在石仔嶺花園的長者的家園。政府並沒有就此發展方案進行全面的社會影響評估，只表示「已將影響減至最少，但影響仍是無可避免的」。政府亦沒有作出保證，受影響的居民會得到妥善安置；

- (d) 新界東北新發展區計劃涉資約 1,200 億港元公帑，但只有約 410 億港元是用作發展基礎設施。納稅人需要向土地擁有人支付巨額補償款項，而土地擁有人大都是發展商，這樣，納稅人的錢便會轉移到發展商手裏。新界東北新發展區計劃充滿不公義，破壞當地的生境和鄉效環境，浪費公帑；
- (e) 新界東北新發展區計劃並非沒有其他替代方案。此發展計劃以一個高估了的人口數字為基礎。香港的房屋單位的總數較住戶總數為高，這表明香港的住屋問題是在於分配不均，而非供應不足。政府應考慮使用空置的政府土地，特別是市區的政府土地，以代替新界東北發展房屋。在這些地方居住要花的交通時間和成本較少，對城市生活更為有利。粉嶺高爾夫球場只照顧富豪的需要，因此，該用地可能是另一個選擇。新界東北新發展區亦不太可能是發展新興經濟活動的合適地點；
- (f) 政府公布農業政策以維持香港的農業發展，但卻同時破壞新界東北的農地，自相矛盾；
- (g) 政府建議在古洞北和粉嶺北兩個新發展區預留 95 公頃土地作為與農業相關的用途地帶，但這些土地包括休耕農地和荒廢農地，有部分土地亦可讓原居村民申請興建小型屋宇，因此，農地可能會進一步受到破壞。事實上，新界東北新發展區計劃會限制傳統農業的可持續發展；
- (h) 《施政報告》提到，新界北區和元朗的棕地是源於發展商囤積的荒廢農地。讓發展商在這些土地上發展，實際是默許他們「先破壞，後發展」的行為，這對本地農業發展是有害的；

- (i) 政府應該嘗試了解申述人反對的原因，不要視之為發展的障礙。反對者只是努力確保在土地發展過程中，公義得到彰顯。新界東北新發展區的發展佔地約 612 公頃，當中收地約 400 公頃，但住宅用地只佔 96 公頃，大部分私人住宅用地會發展低密度豪宅，而用作發展公屋或居屋項目的土地則只有 36 公頃(或佔總開發面積的 6%)。因此，政府以提供公共房屋來為新界東北新發展區計劃辯護並不合理。由於發展方案有太多謬誤，政府應繼續諮詢公眾，謀求共識；
- (j) 城規會的制度充滿缺陷，原因包括土地開發議題跟土地資源分配和公眾利益息息相關，但所有城規會委員都是由行政長官任命，程序不民主；城規會委員本身各有工作，不太可能有足夠的精力去理解申述人／提意見人的意見；城規會只在平日召開會議，申述人／提意見人因而難以在會議上作出陳述；每名申述人／提意見人只獲分配 10 分鐘在聆聽會上發言，而條例並沒有訂明這個規定；以及城規會的會議程序和規則由主席決定，他會粗暴地關掉麥克風來終止申述人／提意見人超時陳述；
- (k) 最近東北城規組要求城規會為 1 348 名申述人額外安排 30 多天的聆聽會，但城規會並沒有作出妥善安排，這反映城市規劃過程中的程序不公；以及
- (l) 有些城規會委員並不尊重申述人及提意見人，在聆聽會上沒有留心聆聽。他們應如條例所訂明，尊重自己的工作，透過有系統地擬備圖則，促進社區的衛生、安全、便利及一般福利。委員應反思新界東北新發展區計劃能否創造計劃所描述的社區。

[實際發言時間：36 分鐘]

FLN-C5560、KTN-C5545 – 傅家灝

9. 傅家灝先生作出陳述，要點如下：

- (a) 公眾即使可能沒有城市規劃的知識，但他們對土地開發的關注，理應得到尊重；
- (b) 公眾越來越關注是否應為發展而要犧牲綠化帶、鄉村和鄉郊地方等；人口推算和房屋需求的數字是否與現實相符；房屋供應措施是否真正照顧本地人口的住屋需要；除了經濟發展外，應否包括其他多元發展(例如農業發展)；以及政府在土地開發事宜上(例如大嶼山發展)的公眾參與活動安排是否妥善和恰當；以及
- (c) 城規會委員不應忽略本身的法定職責，因為他們要作出會影響社會的重要決定。委員應熟識城市規劃的原則，而不是淪為政府所提出的建議的橡皮圖章。在土地開發過程中，城規會的功能猶如把關者，有責任聽取申述人／提意見人的意見，並尊重申述人和提意見人的申述權利。

[實際發言時間：10 分鐘]

FLN-C5987 – 張美琼

FLN-C5988 – 關祥貴

FLN-C5989 – 廖笑

FLN-C5991 – 關靜芝

FLN-C5993 – 蔡兆軒

FLN-C5994 – 李東淦

FLN-C5995 – 關靜殷

10. 關漢貴先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表一個住在馬屎埔的三代同堂家庭發言。他自己在馬屎埔出生，現年 62 歲；

- (b) 他借助錄影片段，在會議上展示馬屎埔的自然鄉郊環境、農地、傳統的溝栽法、本地生態生境以及馬屎埔受市區發展所侵佔的威脅；
- (c) 從宏觀角度來說，馬屎埔已從一個陌生的地方變為一個現在能吸引公眾廣泛關注的地方。政府在一九九七年公布生態城市發展建議後，發展商便開始在馬屎埔囤地。由於有關建議當時是由政府主導，村民仍可留在鄉村。自從政府公布新界東北新發展區計劃後，發展商便加強囤地活動，對當地村民造成滋擾(例如污染以及清拆時未有適當處理石棉)，發展商更透過法律索償或其他手段，迫使村民放棄家園；

[陳祖楹女士此時返回席上。]

- (d) 他在會議上呈示一封他母親給前規劃署署長的信，內容反映了為落實新界東北新發展區計劃而提出的擬議公私營機構合作方式已令他的家人怨聲載道，因為此合作方式幫助發展商奪取當地居民的物業；
- (e) 「蘋果動新聞」的一段新聞片提到，由於發展商可以向政府申請換地／農地契約修訂作住宅或商業樓宇用途，新界東北新發展區計劃為發展商提供有利可圖的發展潛力。新界東北新發展區計劃是政府和私人發展商勾結的一個明顯例子；
- (f) 新界東北新發展區計劃的發展過程存在極為不公義情況。即使他在馬屎埔的祖屋不在新界東北新發展區計劃建議作住宅發展的範圍內，但發展商仍以種種手段奪取他的家園。發展計劃偏袒發展商，他們的土地不知為什麼地積比率可以較高，而原址換地安排更會觸發發展商驅逐當地的居民；
- (g) 這是地產霸權的時代，政府總是在偏袒發展商。年輕人沒有能力置業和撫養孩子，所以都不願生兒育女。香港只是為有錢人或公屋住戶而設，並不是中產階級的地方；



- (h) 可以想像到，未來的發展區主要是私人豪宅，區內的公屋居民會在高樓大廈內的小單位生活，他們大多教育程度較低，從事保安或銷售工作。至於商場則類似上水廣場，售賣奢侈品，為內地人服務。發展區計劃會惠及發展商和商戶，商舖主要是地產代理，主要向內地人銷售豪宅和農地。因此，擬議的發展計劃實際上對本地人根本沒有裨益；
- (i) 城市規劃應兼顧人情，為香港的未來發展而作出規劃，不應向發展商的利益傾斜。恆基兆業地產有限公司提議興建青年旅舍，表面看來樂善好施，但其實並非如此，被迫遷的家庭很大可能成為公屋租戶，這樣的建議最終只是把擔子轉嫁給政府；以及
- (j) 新界東北事件與佔領中環運動類似，人們都渴望社會公義得以彰顯。近年，許多年輕人都幫助馬屎埔居民保衛家園及保留農地。新界東北發展區計劃是否必須如建議一樣推展，而城市規劃又是否為市民(包括年輕人)締造更美好的家園，未免令人懷疑。

[實際發言時間：70分鐘]

[何培斌教授此時暫時離席。]

FLN-C1459, KTN-C1459 – Lau Lok Tin

FLN-C1694, KTN-C1694 – 黃麗明

11. 黃麗明女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她雖然不是當地居民，但上一名發言者關漢貴先生陳述的個案令她深受感動；

[陳福祥先生此時返回席上。]

- (b) 高地價政策好像疾病般侵害香港。新界東北發展區計劃被包裝為「香港市民的新市鎮」，但事實上，計劃只惠及發展商。香港的土地政策並不公

平。諷刺的是，政府在談論自由市場經濟，但香港卻沒有競爭法。香港超過一半的一手樓宇買家是內地人。新界東北新發展區計劃的受益人並不是普羅大眾，而是原居村民、大發展商和香港特區政府。新界東北新發展區計劃將會加劇社會衝突；

[陳祖楹女士此時暫時離席。]

- (c) 她認同需要土地來供應房屋，但認為香港仍有 3 900 公頃空置土地、688 公頃高爾夫球場土地和 803 公頃棕地，是當局可以考慮用以發展房屋的；
- (d) 棕地是已受污染的農地。二零一三年，房屋委員會打算利用橫洲的棕地，為 52 000 人提供 17 000 個住宅單位，相當於新界東北新發展區計劃約一半的房屋供應(即 36 600 公屋單位)。然而，由於持份者原居村民反對，橫洲發展計劃遭擱置。若能落實計劃，便可大大解決新界東北的公屋供應問題。跟原居村民相比，此個案反映了政府沒有公平對待非原居村民；

[陳祖楹女士此時返回席上。]

- (e) 過去只有政府和市區重建局可為公眾利益而收地，但自一九九九年起，大業主也可申請強制賣地作重建用途；
- (f) 香港的堅尼系數為 0.537，表明香港的貧富差距已達到危險程度。新界東北新發展區計劃可能會推高堅尼系數，令情況惡化；
- (g) 令人失望的是，政府最近公布的農業政策並沒有涵蓋佔香港農地四分之一的新界東北地區。農業並非只關乎食物生產，亦涉及文化的來源和市民的福祉。一方面保留棕地或受污染的農地，另一方面則在現有的農地上建屋，這個做法並不合理；

- (h) 在新界東北的荒廢農地進行復耕可種植 229 364 公噸蔬菜，相當於香港每年蔬菜供應約三成。香港蔬菜自給率只有 1.8%，當局應促進有機蔬菜種植和可持續發展農業，正如馬寶寶社區農場正在進行的一樣，而不是推廣廠房垂直耕種；以及
- (i) 即使是兒童書籍以至世界各地的政府(包括內地政府)都已認識到農業的重要性。新界東北新發展區計劃並沒有考慮氣候變化、生物多樣性、節能減排和城市應變力等問題，這個愚蠢的建議只會加重城市化的負面影響。新發展區計劃的模式已經過時，而且缺乏適當的焦點。

[實際發言時間：22 分鐘]

12. 提意見人及提意見人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

13. 主席扼要重述林詠賢女士認為城規會主席可以決定會議的程序這一點，他澄清說，根據條例第 2C(3)條，是城規會而非城規會主席可決定會議的實務及程序。他說，聆聽會是讓申述人／提意見人在獲分配的發言時間內重點說出申述書／意見書的要點，而不是重複申述書／意見書的內容，也讓委員向申述人／提意見人直接發問。

14. 關漢貴先生就一名委員問到有關他對馬屎埔及聯和墟在未來 20 年的規劃願景作出回應，他說希望看到兼顧人情的規劃，以及一個有綠化帶和農田的地方。他年輕時認識一家麵粉廠的廠主，這廠主在清明節期間會幫助村民把泥濘小徑整理好。他對未來發展的願景是人們會承擔社會責任，而這正是香港目前缺乏的一個元素。

15. 一名委員問關漢貴先生對馬屎埔區未來發展路向的意見。關漢貴先生回應說，馬屎埔主要是農地，周圍只有幾幢高的建築物，大部分居民都是非原居村民，新建的樓宇只有很少人入住。沉積物形成的農地泥土肥沃，適合植物生長，因此，在馬屎埔的樹木長得特別高。可是，在馬屎埔的環境影響評估報告中卻找不到這些資料。馬屎埔的傳統溝栽法甚至比有機耕

種更好，應予推廣。此外，馬屎埔的農夫是不用化肥的，所生產的農作物既健康又安全。另一方面，石湖新村的已發展用地或棕地及附近的地方(例如「鬼城」)，以及現時由說普通話的人租用的劏房(由住宅單位和廠房工場改建而成)，都可以作未來發展用途。規劃應服務本地人，而非內地人；當新界東北新發展區計劃完成後，這些內地人可能已不在香港居住。

16. 關漢貴先生就一名委員的提問作出回應說，雖然他父親得到一名原居村民領養而幾乎成為原居村民，但他本身並不是原居村民。他和家人居住的地方原屬一名叫「朱德興」的前理民府文書主任，對方以口頭協議讓他父親在其土地耕種，後來土地給轉售予另一方而沒有通知他一家人。他的家人曾試圖尋找新業主，繳付租金，但卻徒勞無功。該塊土地最後售予現時在馬屎埔擁有大量農地的恆基兆業地產有限公司。

17. 由於委員再無問題要提出，主席多謝規劃署的代表、提意見人及提意見人的代表出席會議。他們全部於此時離席。

18. 會議於上午十一時五十分休會。